REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN Y FRACCIONAMIENTO

No. 137, Aprobado el 28 de Marzo de 1952

Publicado en La Gaceta No. 91 del 24 de Abril de 1952

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

CONSIDERANDO:

Que se hace necesario el ensanchamiento de la ciudad capital, urbanizando los terrenos sub-urbanos;

CONSIDERANDO:

Que los urbanizadores, al proceder al fraccionamiento de terrenos, no toman en cuenta la unidad ni relación íntima que debe existir con el centro de la ciudad, sino que miran únicamente su propio beneficio;

CONSIDERANDO:

Que los urbanizadores sacan pingües ganancias vendiendo lotes de terrenos que carecen de cañerías de agua potable, sistema de colector de cloacas y aguas pluviales, pavimentación y alumbrado público;

CONSIDERANDO:

Que debido a las facilidades actuales que tienen los urbanizadores para llevar a efecto estas, ha creado muchísimos problemas que afectan a la comunidad en general;

CONSIDERANDO:

Que es un deber de Ministerio del Distrito Nacional, velar por la salud, bienestar y embellecimiento de la ciudad capital;

CONSIDERANDO:

Que no existe actualmente ningún Reglamento de Urbanización y Fraccionamiento,

ACUERDA:

Único: Aprobar el siguiente “Reglamento de Urbanización y Fraccionamiento”, cuyos efectos se extienden a toda la comprensión jurisdiccional del Distrito Nacional, comenzando a regir desde su publicación en “La Gaceta”, Diario Oficial:

Artículo 1.- Toda Urbanización o fraccionamiento dentro de la jurisdicción del Ministerio del Distrito Nacional, fuere en zona urbana o rural, se regirá por el presente Reglamento.

Artículo 2.- Definiciones

a) Urbanización: La preparación de un terreno para convertirlo en vecindario, población o ciudad, lo mismo que la división o sub-división de cualquier terreno en dos o más partes para la venta, arrendamiento o traspaso, o para una nueva construcción.

b) Urbanizador: Toda persona, natural o jurídico, interesada en llevarla a efecto.

c) Terrenos: Incluye tanto agua como tierra, el espacio sobre o debajo de ellos.

d) Línea de Construcción: La línea marcada sobre el lote que indica el límite hasta donde puedan avanzar los edificios o estructuras hacia la vía pública.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/3875

e) Línea de Calle: Línea de frente de propiedad. La línea divisoria entre la calle o vía pública y la propiedad o predios adyacentes.

f) Manzana: El bloque de terreno limitado por vías públicas.

Artículo 3.- Quedan exentas de estas disposiciones aquellas subdivisiones que se hicieren para fines agrícolas, siempre que éstas se lleven a efecto únicamente en las zonas rurales.

Tramitación

Artículo 4.- Cualquier persona natural o jurídica interesada en realizar la urbanización, deberá presentar al Ministerio del Distrito Nacional, Sección de Ingeniería, en papel sellado de a veinte centavos (C$ 0.20), declaración de interés de urbanizar, la cual se tramitará una vez llenados los siguientes requisitos:

a) Uso a que está destinada actualmente la propiedad.

b) Uso a que se destinará la urbanización, proyectada, especificando si es para fines industriales, residenciales, comerciales, etc.

c) Aceptación de las restricciones para uso de esos predios que imponga la Sección de Ingeniería del Distrito Nacional al urbanizador, para los adquirentes de lotes.

d) Presentación de Original y Copia del Plano de la urbanización proyectada en escala 1:100 (métrico - decimal) el que deberá mostrar sus linderos, orientación y escala.

e) Nombre que se piensa dar a la urbanización y nombre del propietario.

f) Límites del área a urbanizarse, nombres de las propiedades vecinas y de las calles adyacentes.

g) Planimetría de la nueva urbanización con la localización de calles, lotes, servidumbres, parques, etc.

Artículo 5.- Dentro del término de sesenta días, a más tardar, después de su presentación, la Sección de Ingeniería del D. N., devolverá el Plano improbado o aprobado totalmente, o con las modificaciones de que fuere objeto.

Artículo 6.- Ningún Plano se considerará aprobado sin la firma del Ministro del Distrito Nacional.

Artículo 7.- La sola presentación del Plano no faculta, al urbanizador para llevar a efecto o principiar la obra.

Artículo 8.- No podrá realizarse ninguna urbanización de terrenos en áreas que no estén en condiciones de urbanizarse por la falta de instalaciones cercanas exigidas en el presente Reglamento o por otras deficiencias sociales, económicas o físicas análogas, a menos que el urbanizador se comprometa a subsanarlas previamente por su cuenta, de manera satisfactoria.

Artículo 9.- Cuando lo estimare conveniente para el más ventajoso desarrollo de la ciudad o vecindad, el Ministerio podrá preparar un plan general de urbanización, que podrá abarcar varias parcelas pertenecientes a distintos dueños, pudiendo condonar el o los terrenos necesitados por otros similares.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/3875

Artículo 10.- No se urbanizará parcela alguna cuando la forma de desarrollo propuesta resulte ser inapropiada, a juicio del Ministerio del Distrito Nacional, por cualquiera de las razones siguientes:

a) Cuando el uso de los terrenos que se proyecta urbanizar no se ajuste al desarrollo general ni ofrezca ninguna ventaja para la población.

b) Cuando el uso de tales terrenos no se ajuste al Plan regulador.

c) Cuando el diseño de la Urbanización no se ajuste a las condiciones topográficas del terreno.

d) Cuando medie fianza para llevar a electo las obras que el presente Reglamento señala, fianza que estará sujeta a la aprobación del Ministerio del Distrito Nacional.

Artículo 11.- En la parcelación de los lotes para la venta a particulares, ninguno de ellos podrá exceder de treinta por cuarenta varas (30 x 40).

Artículo 12.- Queda terminantemente prohibido a un propietario de terreno urbanizado, comprar o adquirir un lote igual o menor adyacente al adquirido.

Artículo 13.- Queda a cargo del urbanizador, la colocación de sistemas de agua potable, aguas negras, drenajes, pavimentación de calles y avenidas, lo mismo que obras de saneamiento necesarias a juicio del Ministerio del Distrito Nacional.

Artículo 14.- Además del Plan general, el interesado deberá presentar una copia del plano respectivo, al cual quedará en el Ministerio del Distrito Nacional (Departamento de Ingeniería) conteniendo lo siguiente:

a) Curvas a nivel, con equidistancia de un metro o menos.

b) Localización ancho y nombre o número de toda calle, vía pública o línea férrea, que estén en el predio o en los terrenos adyacentes al que se pretende urbanizar.

c) Localización, ancho y nombre de toda la calle, callejuela, sendero, servidumbre, parques, espacio libre y reservación que se proyecta.

d) Los Planos completos del sistema de distribución de agua potable, sistema de alcantarillado y aguas negras, diámetro de la tubería, pendientes, elevaciones, clase de materiales y demás detalles, escala 1:400.

e) Los linderos, solares o lotes y línea del frente de los edificios.

f) El Plano general, indicando numeración de manzanas y solares, el área de éstos, su uso y restricciones aceptadas y propuestas.

g) El perfil longitudinal de toda la calle mostrando la superficie natural del terreno, la rosante, extensiones de longitud razonables fuera de los límites de urbanización, todo en escala tanto vertical como longitudinal de 1:100 y 1:500, respectivamente.

Artículo 15.- Se procurará que el desarrollo futuro de la ciudad no se efectúe formando líneas de solares a lo largo y dando frente a las carreteras o caminos vecinales existentes.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/3875

Articulo 16.- En todo caso no podrá otorgarse permiso de urbanización a nadie que no presente los poderes necesarios para llevarla a cabo o el título de la propiedad debidamente legalizado.

Artículo 17.- Cuando el predio a urbanizarse no tuviere acceso satisfactorio al resto de la población, tampoco podrá darse permiso para la obra, salvo que el urbanizador las subsanare satisfactoriamente rindiendo de previo fianza para llevarla a cabo.

Artículo 18.- El trazado de las calles y avenidas u otra vía pública, estará de acuerdo con el Plan General para el desarrollo de la vecindad y estará correlacionada con las existentes.

Articulo 19.- En caso de que los planes sometidos comprendan solamente una parte de la parcela del urbanizador, el Ministro del Distrito Nacional podrá exigir un proyecto preliminar de la red de vías públicas futuras para urbanizarse.

Artículo 20.- El ancho de vías o calles será el siguiente:

Calles Principales: 20 metros
Calles Secundarias: 14 metros
Calles Residenciales: 20 metros
Avenidas: 14 metros
Boulevares o Paseos: 10 metros

Artículo 21.- Se construirán aceras a cada lado de la vía pública, por cuenta del urbanizador así:

Calles Principales: 4 metros
Calles Secundarias: 2 metros
Calles Residenciales: 3 metros
Avenidas: 14 metros
Boulevares o Paseos: 3 metros

Las aceras en referencia serán construidas de hormigón, ladrillo de cemento u otro material contable a juicio del Departamento de Ingeniería del Distrito Nacional.

Artículo 22.- Los radios mínimos de curvas horizontales de las vías públicas, tomados en los ejes de las mismas, serán como se expresan a continuación:

Calles Principales: 3.50 metros
Calles Secundarias: 2.50 metros
Calles Residenciales: 3.50 metros
Avenidas: 2 50 metros
Boulevares o Paseos: 2.80 metros

Artículo 23.- Entre toda curva y contra-curva se proveerá una recta o tangente de transición cuya longitud mínima será así:

Calles Principales: 3.50 metros
Calles Secundarias: 2.50 metros
Calles Residenciales: 3.50 metros
Avenidas: 2 50 metros
Boulevares o Paseos: 2.50 metros

Fuente: http://www.leybook.com/doc/3875

Artículo 24.-Ninguna vía pública tendrá una pendiente menor de 0.5%, y la pendiente máxima será, en Calles principales, Calles secundarias, Calles residenciales, Avenidas y Boulevares o paseos, según el terreno que se urbanice.

Artículo 25.- Cualquier cambio en la pendiente de una vía pública en que la diferencia algebraica de los porcentajes de pendientes sea 0.5%, o más, se suavizará mediante una curva vertical de longitud mínima de 30 metros en las calles principales, boulevares o paseos y de 15 metros en las demás.

Artículo 26.- En los cruces de calles, cuyas esquinas midan un ángulo de 90 grados en el limite de propiedad, se suavizarán mediante un arco de radio mínimo de 3.50 metros. Cuando el ángulo de intersección sea mayor de 90 grados, los antedichos radios mínimos serán mayores. Los cordones o cunetas en las esquinas de calles se proyectarán en forma circular, con radio mínimo de seis metros. Cuando se necesitaren radios mayores, por requerimientos especiales, deberán hacerse así.

Artículo 27.- El tamaño de las manzanas dependerá del tipo de desarrollo y de las condiciones existentes, pero en ningún caso deberá ser menor de 120 metros o de permitir 2 hileras de lotes de no menos 50 metros entre las líneas de la propiedad.

Artículo 28.- Los lotes para residencia tendrán no menos de 10 metros de ancho en el límite de construcción.

Artículo 29.- En toda urbanización se dejará, además del 5% del área total de la urbanización, toda el área de las calles, avenidas o paseos, según el Plano de Urbanización, a beneficio del Distrito Nacional.

Artículo 30.- En todo caso los lotes para residencias, no podrán ser menor de 120 varas cuadradas.

Artículo 31.- El diámetro de tubería madre principal debe ser, a juicio de la Sección de ingeniería del D. N., suficientes para surtir la cantidad de agua requerida para el desagüe, o sea de 4 pulgadas.

Artículo 32.- La presión del trabajo mínimo aceptable será de 30 libras por pulgada cuadrada.

Artículo 33.- Las instalaciones previstas anteriormente contendrán:

a) Una llave de presión empotrada en la tubería principal.

b) La tubería de servicio será de cobre o bronce, extendiéndose desde la llave de presión hasta la acera de la calle.

c) Una llave de detención y la tubería desde el medidor o conexión central hasta la acera.

d) La tubería del sistema de agua potable tendrá un mínimo de media pulgada y cualquier aumento será efectivo un año después de la vigencia del presente Reglamento.

Artículo 34.- Las instalaciones de servicio de agua, serán colocadas a una distancia no mayor de diez metros si no se indica en los planos la distribución respectiva.

Artículo 35.- El urbanizador está en la obligación de colocar hidrante permisibles y tendrán un barril de cuerpo cilíndrico, con cuatro escapes de agua, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Cada hidrante tendrá por lo menos una conexión para el carro-bomba y dos conexiones de dos y

Fuente: http://www.leybook.com/doc/3875

media pulgadas para manguera.

b) La distancia permisible de entre los hidrantes, será de cien metros.

Artículo 36.- El urbanizador proveerá de anclaje, tees, tapones, casquetes en todas las curvas del sistema de agua potable. Cuando una conexión nueva se haga con una vieja, esta deberá hacerse con plomo, para evitar fracturas de asentamiento.

Artículo 37.- Para la colocación de cloacas, deberán seguirse por las reglas siguientes:

a) Si la tubería queda a una distancia horizontal menor de 3 Metros de la cloaca, entonces ésta por lo menos deberá colocarse a sesenta centímetros por encima de ella.

b) Si es menor de dos metros, además de colocarse por lo menos a sesenta centímetros deberá tener juntas especiales para impedir las infiltraciones por ella.

Para ello se instalan alrededor de cada una de ellas, abrazaderas con empaquetadura de caucho, o podrán usarse el tipo de Juntas mecánicas con sistemas apropiados.

c) En caso de ser necesario colocar la tubería en la misma zanja de las cloacas, el tubo de agua potable se instalará en una fundación sólida excavada a un lado de la zanja.

d) No se permitirá que ninguna tubería de agua pase a través o entre en contacto con alguna de las cajas de Registro del sistema de cloacas.

e) Cuando los colectores y las tuberías de agua se cruzan, el colector deberá estar siempre por debajo de la tubería de agua. Cuando el colector cruce la tubería a una profundidad de 1.80 metros o más, por debajo de la tubería de agua, no se requiere ninguna protección para esta última. En todo caso las juntas de tuberías de agua que quedan a dos metros o menos del colector, medida horizontal, deben protegerse por medios especiales empleando abrazaderas o empaquetaduras de hule en las juntas.

f) La tubería de agua deberá ser enterrada a una profundidad no menor de 0.50 metros.

Artículo 38.- Se construirá cordón y cuneta de hormigón en forma combinada a cada lado de la superficie rodada de toda vía pública. Este cordón será standard en toda urbanización. La diferencia de nivel entre ambos cordones en una sección transversal de la calle, no debe ser superior a 0.20 metros o menos. Las gradientes para cunetas o cordones deberán ajustarse a las reglas generales de ingeniería.

Artículo 39.- Los tragantes deberán construirse de hierro fundido u otro material similar estable y deberán tener la aprobación del Ministerio del Distrito Nacional.

Artículo 40.- Los pozos de registro deberán ser necesariamente construidos a noventa metros de distancia y la tapa deberá ser construida de un material aprobado por el Ministerio del Distrito Nacional teniendo las dimensiones aprobadas para ello. En todo caso, las aguas no deberán recorrer sobre la cuneta más de 120 metros, y los sumideros deberán ser colocados en las tangentes de las curvas.

Artículo 41.- La tuberías de conducción de aguas pluviales, deberán ser construidas con tubos de hormigón prensado o chorreado en moldes; puede también usarse de hierro fundido, barro vitrificado o asbesto y cemento prensado o cualquier otro material autorizado por el Ministerio del Distrito Nacional:

a) Para conectar un sumidero o una casa a un pozo de registro deberá usarse tubería de doce pulgadas

Fuente: http://www.leybook.com/doc/3875

de diámetro interior como mínimo.

b) En todo caso para el diseño de tuberías de aguas pluviales se usará la fórmula siguiente:
i = 4583/5/30

i= intensidad
t=Tiempo de concentración total en minutos.

c) Se asumirá un tiempo de sumidero de 5 minutos y un coeficiente de impermeabilidad.

d) Para zonas comerciales e industriales de 0.90.

e) Para zonas residenciales de 0.70.

Tratándose de tubería de cemento para aguas pluviales, necesariamente contendrán las siguientes especificaciones:

a) La velocidad mínima en la tubería calculada para tubos llenos, será de 0.75 metros por segundo y la máxima de 24 metros.

b) El diámetro inferior mínimo aceptable para las tuberías de aguas pluviales será de 15 pulgadas.

c) Como coeficiente de rugosidad se usará n=0.015.

d) La tubería madre para desagüe pluvial, deberá ser enterrada a una profundidad mínima de un metro, tomado desde la corona.

Artículo 42.- Las cloacas son para el servicio de aguas negras únicamente; en consecuencia los tubos de aguas pluviales no deberán, bajo ningún concepto, estar conectadas con éstas, ni siquiera por filtración.

Artículo 43.- Las instalaciones se harán con tubos de barro vitrificado, hierro fundido u otro material de calidad aprobada por el Departamento de Ingeniería del Distrito Nacional, pero en ningún caso se permitirá el uso de tubos de concreto, cemento o concreto armado, ladrillo y otro material susceptible de ser atacado por las aguas negras.

Artículo 44. -Tratándose de barro vitrificado, se regirá por las siguientes reglas:

a) El tubo principal no deberá ser menor de 8” diámetro.

b) Además de ser enterrado el tubo a una profundidad mínima de un metro de corona, la velocidad mínima deberá ser calculada para tubo lleno de 0.75 metros por segundo y la mínima de 3.0 metros.

c) Como coeficiente de rugosidad se usarán 0.013 o su equivalente.

Artículo 45.- Todo cambio de dirección de las tuberías, así como las caídas de nivel se harán con cajas o pozos de registro. En todo caso las dimensiones y especificaciones de pozos o cajas de registro, serán dadas por el Departamento de Ingeniería del Distrito Nacional.

Artículo 46.- El urbanizador, como queda dicho, pavimentará todas las superficies rodadas requeridas.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/3875

Artículo 47.- El espesor y peraltes, deben ajustarse a lo requerido por disposición del Departamento de Ingeniería del Ministerio de Ingeniería del Ministerio del Distrito Nacional.

Artículo 48.- Los pavimentos de hormigón o concreto, deberá llevar la siguiente armadura mínima de acero:

a) Se considera como armadura, un enrejado de varilla de 3/8 de pulgada de diámetro por cada 30 centímetros, extendida en ambos sentidos. La armadura se atará por lo menos cada 60 centímetros con alambre negro No. 16 ó 18.

b) La distancia entre la armadura y la base o cara interior del pavimento no será menor de 0.75 metros.

c) Cuando en el mismo tramo sea necesario dividir la malla de acero en dos o más porciones, el traslape debe ser de 40” de diámetro.

d) Los pavimentos de hormigón deben llevar juntas de dilatación en ambos sentidos de 1 centímetro y a distancia los mayores de 20 metros entre sí y rellenos de material bituminoso, para prevenir la penetración de agua.

e) El refuerzo de acero debe ser suspendido en las juntas y sólo se usará en ellas en refuerzo de juntura.

f) La mezcla de hormigón para pavimentos tendrá una proporción de 1: 2: 4 por volumen. La cantidad máxima de agua por saco de cemento, será no mayor de 7 galones.

g) Cuando sea necesario un pavimento de concreto sobre una zanja recién cerrada sin previa consolidación, el refuerzo de acero debe aumentarse sobre el trayecto de tal zanja, a juicio del Departamento de Ingeniería del Ministerio del Distrito Nacional.

h) Los pavimentos bituminosos deberán consultarse para construirlos, al Departamento de Ingeniería del Ministerio del Distrito Nacional, en cuanto a espesor, proporción de las mezclas, aplicación y demás detalles.

i) En todo caso para construirse pavimentos distintos de los especificados en el presente Reglamento, deberá obtenerse permiso especial del Ministerio del Distrito Nacional.

Artículo 49.- Las urbanizaciones auspiciadas por Entidades Públicas, estarán sujetas únicamente al juicio del Ministerio del Distrito Nacional cuando se tratare de planos sometidos y garantizados por un organismo gubernamental para proyecto de viviendas obreras; pero siempre que tengan los planos presentados, el mínimo de espacio libre conveniente para recreo y usos comunales y satisfagan, además las necesidades de tránsito, luz y aire, en tal forma que el proyecto redunde en beneficio de la colectividad.

Artículo 50.- El presente Reglamento de Urbanización y Fraccionamiento, empezará a regir desde su publicación en “La Gaceta”, Diario Oficial.

Comuníquese. Casa Presidencial. Managua, D. N., veintiocho de Marzo de mil novecientos cincuenta y dos. **A. SOMOZA**, Presidente de la República. **ANDRÉS MURILLO**, Ministro del Distrito Nacional.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/3875